

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Windsor

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

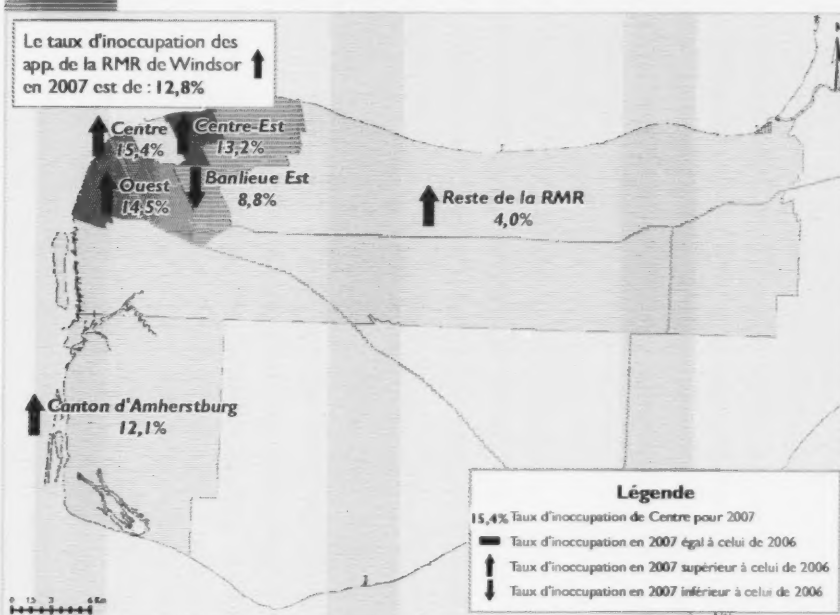
Faits saillants

- " Dans la RMR de Windsor, le taux d'inoccupation moyen a atteint 12,8 % en octobre 2007, alors qu'il s'établissait à 10,4 % un an plus tôt. Il s'agit là du taux d'inoccupation le plus élevé jamais enregistré à Windsor.
- " Le chômage des jeunes a affaibli la demande d'appartements locatifs
- " Le flux migratoire négatif associé aux travailleurs qui quittent la région de Windsor a lui aussi fait augmenter le nombre de logements locatifs vacants
- " La rivalité entre les types de logements pour propriétaire-occupant offerts à prix modique a maintenu les taux d'inoccupation à de hauts niveaux

Table des matières

- 1 **Faits saillants**
- 2 **La demande d'appartements locatifs s'est contractée en 2007**
- 5 **Perspectives du marché locatif**
- 8 **Carte de zones d'ell**
- 10 **Tableaux**
- 17 **Méthode de l'enquête**

Figure 1

ABONNEZ-VOUS
MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	2,6	2,6

La demande d'appartements locatifs s'est contractée en 2007

Depuis 2000, la demande d'appartements locatifs d'initiative privée diminue dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Windsor. Le taux d'inoccupation, qui s'élevait déjà à 10,4 % en 2006, a touché un sommet sans précédent de 12,8 % cette année. La proportion de logements vacants est restée la même ou a augmenté, quel que soit le nombre de chambres. Des facteurs ont contribué à accroître le nombre d'appartements locatifs vacants à Windsor.

Des locataires quittent la région de Windsor

Tout d'abord, la conjoncture démographique est un facteur déterminant de la demande de

logements. Un taux de chômage faible stimule l'immigration de travailleurs. Or, à Windsor, le taux de chômage se situe bien au-dessus de la moyenne provinciale depuis deux ans. En 2006, il s'est établi à 9 % en moyenne; en 2007, il s'est rapproché de 10 %, à cause de la perte de 12 000 emplois. Le piètre bilan de l'emploi a non seulement entraîné un ralentissement de la migration vers Windsor, il a également incité des travailleurs à quitter la région. En 2006, la RMR de Windsor aurait perdu 800 habitants au profit d'autres agglomérations, selon les estimations.

Ensuite, la situation de l'emploi des jeunes est un autre facteur important de la demande locative, car les personnes de ce groupe d'âge sont plus souvent locataires que leurs aînés. Les jeunes n'ont pas été épargnés par les compressions de postes dans la région. Pendant la même période, Statistique Canada a révélé que les jeunes adultes tendent à rester chez leurs parents plus longtemps.

Figure 2

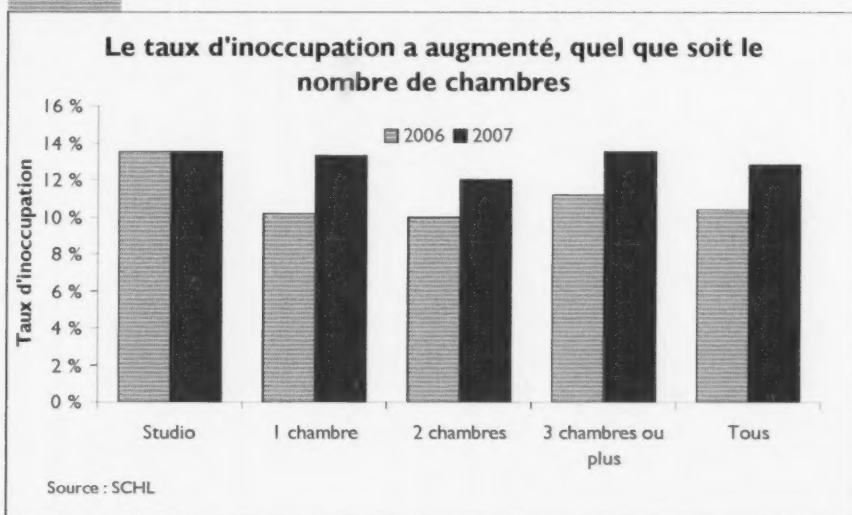
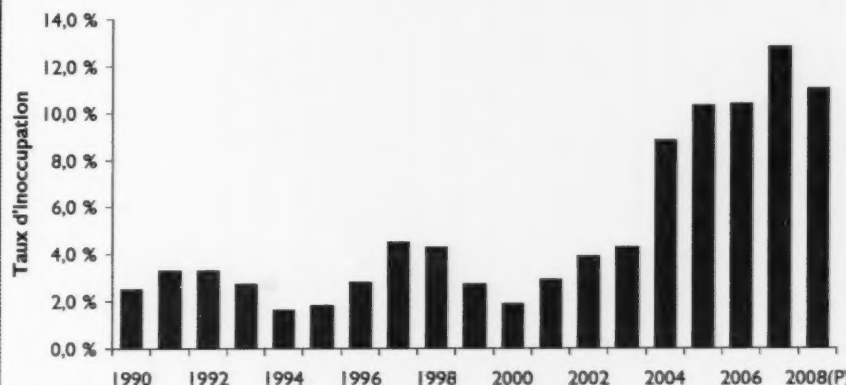


Figure 3

Le taux d'inoccupation des appartements a augmenté

Source : SCHL

Enfin, le marché de la revente est actuellement favorable aux acheteurs, ce qui implique que les prix ont baissé. En outre, comme de nouveaux produits hypothécaires ont été lancés, le choix de logements pour propriétaire-occupant offerts à un prix abordable s'est amélioré pour beaucoup de locataires. La demande de maisons en rangée locatives, en particulier, a reculé, car de nombreux ménages locataires ont tiré profit des conditions favorisant l'achat d'une habitation. Les maisons en rangée de trois chambres se louaient en moyenne 901 \$ en octobre 2007. Une telle somme permettrait largement de payer les mensualités hypothécaires se rapportant à un logement pour nouveaux propriétaires à Windsor. De 9,9 % en 2006, le taux d'inoccupation des maisons en rangée est monté à 13,7 % cette année.

Le centre-ville affiche les taux d'inoccupation les plus élevés

Dans trois des quatre zones de la ville de Windsor, le taux d'inoccupation a augmenté en 2007. Cette hausse est

attribuable à la réduction des possibilités d'emploi, aux flux migratoires négatifs et au mouvement d'accession à la propriété.

Dans la zone 1 (centre-ville), le taux d'inoccupation a grimpé depuis un an, et c'est là qu'il a été le plus haut dans la région. Il s'est accru tant pour les appartements de une chambre que pour ceux de deux chambres. La zone 1 a toujours présenté les taux d'inoccupation les plus élevés. Cette situation est en partie imputable à la forte proportion de vieux immeubles. En effet, ceux-ci nécessitent souvent davantage de réparations, et les personnes qui envisagent de louer un logement les trouvent moins attrayants.

Dans la zone 2 (Centre-Est), le taux d'inoccupation est monté à 13,2 % cette année; par comparaison, il s'était établi à 10,9 % en 2006. L'offre abondante d'unités de une chambre a exercé des pressions à la baisse sur les loyers.

La zone 3 (banlieue Est) est la seule à avoir connu une diminution du taux d'inoccupation : elle a affiché le taux le

plus bas de la ville, à savoir 8,8 %. Les taux ont fléchi aussi bien dans la catégorie des logements de une chambre que dans celle des unités de deux chambres. Cette zone comprend de gros immeubles situés dans un emplacement de choix, en bordure de la rivière, ce qui exerce probablement un attrait sur les locataires.

Dans la zone 4, où se trouvent l'Université de Windsor et le collège St. Clair, le pourcentage de logements vacants a bondi : il a atteint 14,5 %. Cette hausse tient en partie à l'ouverture d'une nouvelle résidence pour étudiants.

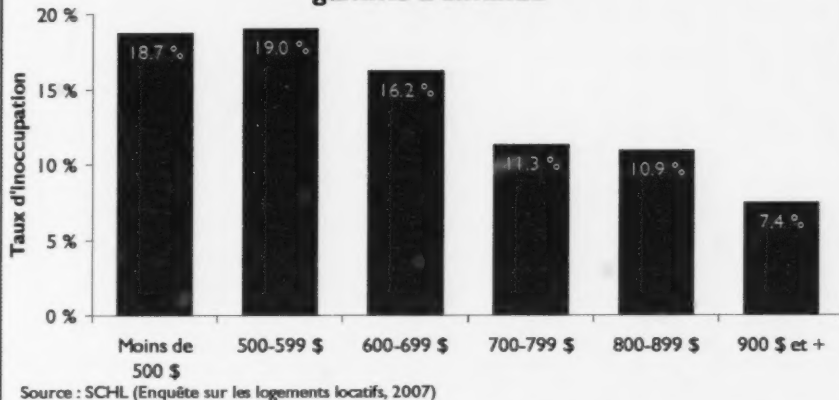
Les taux d'inoccupation ont augmenté dans les zones 5 et 6, en périphérie de la ville. Toutefois, comme le parc locatif y est restreint, toute variation, même faible, du nombre de logements vacants a une incidence importante sur le taux.

La demande d'appartements de une chambre régresse

La quantité de logements vacants dans la catégorie de une chambre a monté en flèche : il est passé de 797 en 2006 à 1 023 en 2007, portant le taux d'inoccupation à 13,3 %. Comme l'écart entre le loyer des unités de une chambre et celui de logements de deux chambres s'élève en moyenne à 134 \$, certains locataires ont sans doute opté pour la cohabitation. En même temps, les personnes ayant un emploi stable ont eu l'occasion de passer à un appartement plus grand. Vu la conjoncture générale de l'emploi, il y avait peu de nouveaux locataires pour occuper les petits logements devenus vacants.

Figure 4

Le taux d'inoccupation des appartements haut de gamme a diminué



Les loyers sont stables

La SCHL a introduit une mesure qui permet d'estimer l'évolution des loyers pratiqués dans les immeubles existants. En mettant l'accent sur les immeubles existants, nous pouvons éliminer l'effet des immeubles qui ont été construits ou convertis entre les enquêtes, et ainsi obtenir une meilleure indication de la variation des loyers exigés dans les immeubles existants. Le marché s'étant détendu dans la RMR de Windsor, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants n'a pas connu de changement majeur entre octobre 2006 et octobre 2007. Puisque la concurrence est très vive sur ce marché, les propriétaires-bailleurs ont tenté de stimuler les taux d'occupation en s'abstenant de majorer les loyers.

Dans les vieux immeubles, les logements sont plus difficiles à louer

Les immeubles construits avant 1960 ont présenté le plus haut taux

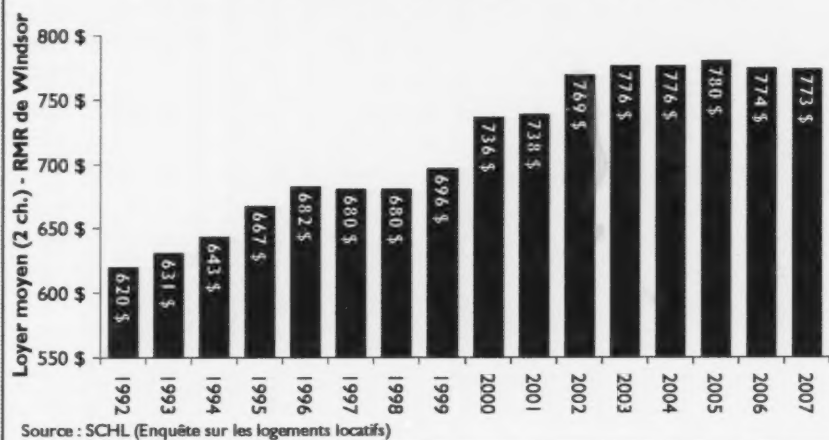
d'inoccupation, soit 17,7 %, cette année. En général, ils sont dépourvus d'ascenseurs, ils sont situés près du noyau urbain et ils nécessitent davantage d'entretien. Dans les immeubles construits entre 1960 et 1989, la part des logements vacants s'est chiffrée en moyenne à 11 %.

Les tours d'habitation ont le taux d'inoccupation le plus bas

Cette année encore, les immeubles de grande taille affichent des taux d'inoccupation plus faibles que la moyenne dans le marché de Windsor. C'est dans ceux de 100 logements ou plus que les pourcentages enregistrés pour les logements de une et deux chambres ont été les plus bas, même si la proportion d'habitations vacantes y est en moyenne plus élevée. Ces ensembles sont habituellement gérés par des sociétés de gestion immobilière qui ont les moyens de faire des offres incitatives, de garantir un minimum de sécurité et de surveillance sur place, et de bien entretenir le bâtiment pour attirer d'éventuels locataires et les retenir. Ils ont aussi tendance à occuper des emplacements de choix à Windsor, le long de la rivière.

Figure 5

Le loyer des logements de deux chambres a plafonné



Ce sont encore les immeubles de petite taille comptant moins de 20 unités qui présentent la plus forte proportion de logements vacants dans les catégories des unités de une, deux et trois chambres.

Le taux de disponibilité augmente

Le taux de disponibilité calculé par la SCHL tient compte non seulement des logements qui étaient vacants au moment de l'Enquête, mais aussi de ceux dont les locataires ont reçu ou donné un avis de déménagement et qui n'ont pas encore trouvé preneur. Pour cette raison, il sera toujours supérieur au taux d'occupation. Le taux de disponibilité donne une indication un peu plus large des tendances que suit l'offre sur le marché locatif.

De hauts taux de disponibilité indiquent que le mouvement d'accession à la propriété est resté vigoureux et que, grâce à l'offre abondante de logements locatifs, les locataires peuvent facilement déménager lorsqu'une meilleure unité devient disponible. Dans la RMR de Windsor, le taux de disponibilité est passé de 12,0 % en octobre 2006 à 14,4 % en octobre 2007. L'écart entre le taux d'occupation et le taux de disponibilité se maintient à 1,6 % dans la RMR de Windsor. La stabilité de l'écart entre le taux d'occupation et le taux de disponibilité semble indiquer que le renouvellement des locataires est demeuré constant sur le marché.

Abordabilité des logements locatifs

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs sert à déterminer

dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Ainsi, le nouvel indicateur compare la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages locataires et le loyer médian des appartements de deux chambres pour un même centre urbain. Plus précisément, on calcule d'abord combien doit gagner un ménage locataire pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Si ce dernier se chiffre à 100, c'est signe que le loyer médian des appartements de deux chambres correspond à 30 % du revenu médian des ménages locataires. L'indicateur sera supérieur à 100 si moins de 30 %

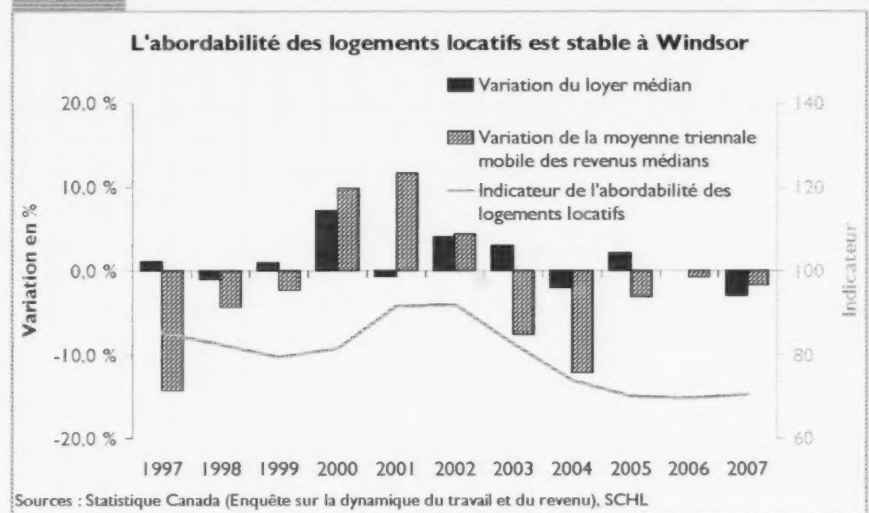
du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Selon l'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, nouvellement conçu par la SCHL, l'abordabilité du marché locatif de Windsor est restée la même qu'en 2006, avec un indicateur égal à 70.

Perspectives du marché locatif

En 2008, le taux d'occupation moyen des appartements locatifs restera élevé, malgré une légère amélioration de la situation de l'emploi et la construction de quelques grands ouvrages non résidentiels. Le taux d'occupation des appartements d'initiative privée comptant trois chambres ou plus fléchira un peu, pour s'établir à 11 % à l'automne. Il n'y aura pratiquement pas de hausses de loyers.

Figure 6



NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 \$ en 2006 à 550 \$ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

Le taux d'inoccupation national des appartements locatifs reste inchangé à 2,6 % en octobre 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains¹ du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

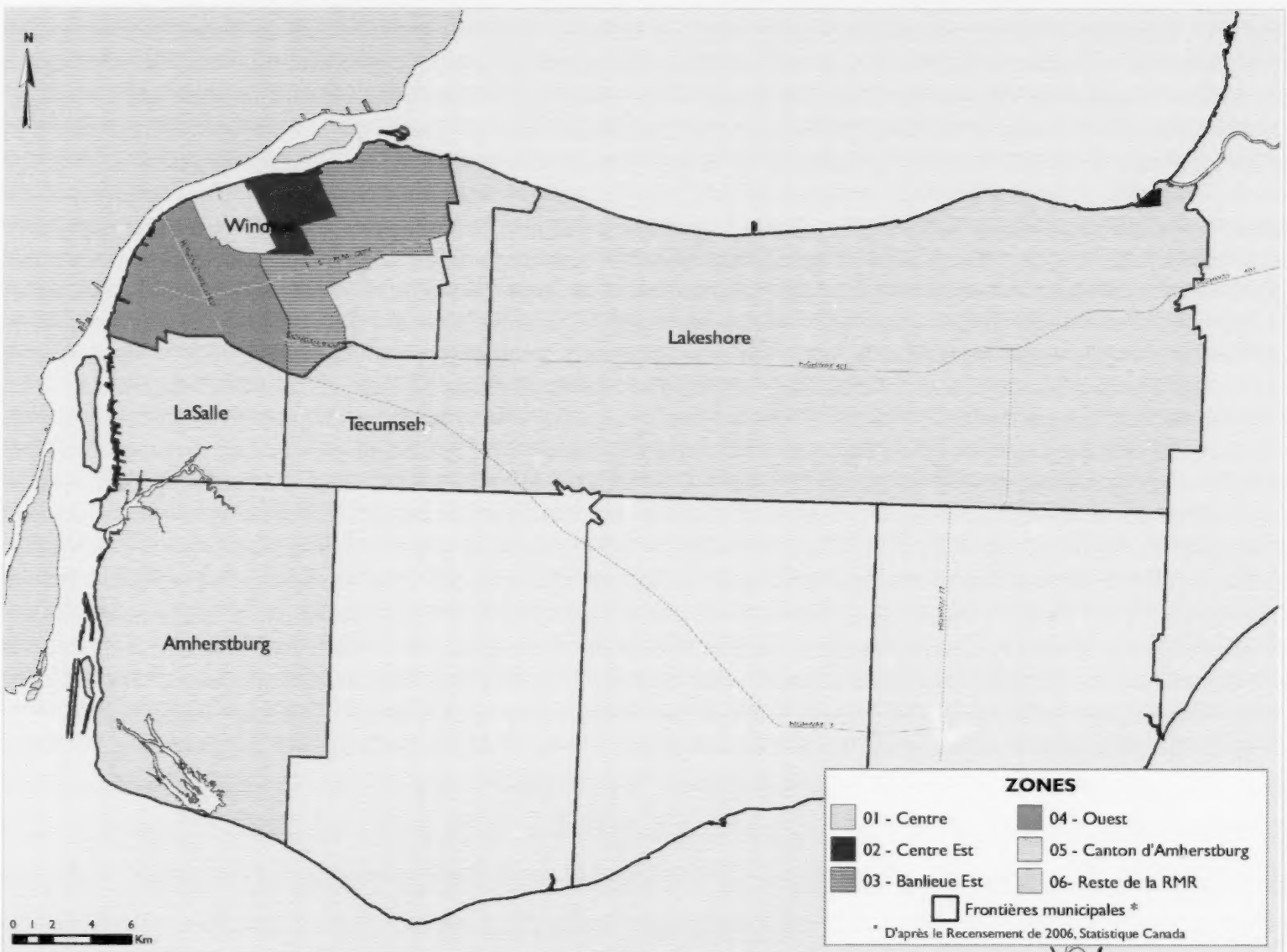
Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 \$), Vancouver (1 084 \$), Toronto (1 061 \$), Ottawa (961 \$), Edmonton (958 \$) et Barrie (934 \$). C'est à Trois-Rivières (487 \$) et Saguenay (490 \$) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont

tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 \$ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

¹ Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.



DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL - RMR DE WINDSOR	
Zone 1	Centre - nord : rivière Detroit; est : Pierre, Moy Parkwood; sud : chemin de fer, boul. Ypres; ouest : Conrail.
Zone 2	Centre-Est - nord : rivière Detroit; est : Buckingham, Raymo, Norman, Chrysler; sud : chemin de fer, route Tecumseh; ouest : zone 1.
Zone 3	Banlieue Est - nord : rivière Detroit; est : limite de la ville; sud : limite de la ville; ouest : zone 2.
Zone 4	Ouest - nord : Conrail; est : avenue Howard; sud : limite de la ville; ouest : zone 3.
Zones 1-4	Ville de Windsor
Zone 5	Canton d'Amherstburg
Zone 6	Reste de la RMR - Englobe la ville d'Essex, la ville de LaSalle, le canton de Lakeshore, le village de St. Clair Beach, le canton de Sandwich South et la ville de Tecumseh.
Zones 1-9	RMR de Windsor

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
- 1.2.1 Taux d'occupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.2.2 Loyer moyen (\$), selon l'année de construction et le nombre de chambres
- 1.3.1 Taux d'occupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.3.2 Loyer moyen (\$), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
- 1.4 Taux d'occupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

- 1.3.3 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

- 2.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

- 3.1.1 Taux d'occupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.2 Loyer moyen (\$), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
- 3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

- 4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'occupation (%)
- 4.1.2 Loyer moyen (\$) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
- 4.1.3 Loyer moyen (\$) des appartements en copropriété offerts en location
- 4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'occupation global (%)
- taille de l'immeuble
- 4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété.
- 4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'occupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

- 5.1 Loyer moyen (\$) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
- 5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionnels.

1.1.1 Taux d'occupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre	**	15,5 d	10,2 c	14,5 a	12,5 d	16,5 d	**	**	11,6 c	15,4 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	14,0 c	15,3 d	8,4 b	11,7 c	2,1 c	**	10,9 c	13,2 a
Zone 3 - Banlieue Est	12,1 a	13,0 a	8,8 a	8,3 a	10,4 a	8,5 a	**	7,8 a	9,9 a	8,8 a
Zone 4 - Ouest	**	11,6 c	10,9 c	15,7 a	10,8 d	12,9 a	**	**	11,0 c	14,5 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	13,5 c	13,5 a	10,5 a	13,5 a	10,8 a	12,6 a	**	14,5 c	10,9 a	13,2 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	20,0 a	28,6 a	6,1 a	11,5 d	1,8 a	11,9 a	0,0 a	8,3 a	4,4 a	12,1 c
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	3,8 a	7,4 b	2,1 b	2,3 a	**	**	2,6 a	4,0 a
Windsor (RMR)	13,5 c	13,5 a	10,2 a	13,3 a	10,0 a	12,0 a	11,2 d	13,5 c	10,4 a	12,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre	456 a	454 a	636 a	623 a	747 a	756 a	771 c	810 d	654 a	656 a
Zone 2 - Centre-Est	454 b	447 a	619 a	611 a	744 a	755 a	1 002 a	1 010 a	685 a	681 a
Zone 3 - Banlieue Est	539 a	546 a	684 a	686 a	789 a	788 a	786 b	883 a	711 a	716 a
Zone 4 - Ouest	514 a	499 a	651 a	634 a	785 a	770 a	**	819 a	702 a	682 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	494 a	495 a	648 a	638 a	768 a	768 a	889 b	876 a	685 a	681 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	485 a	707 a	717 a	933 a	924 a	**	1 039 b	797 a	828 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	680 a	669 a	814 a	783 a	834 a	785 a	762 a	740 a
Windsor (RMR)	494 a	495 a	650 a	641 a	774 a	773 a	881 b	878 a	691 a	687 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Centre	60 d	386	421 a	2 909	273 d	1 658	**	100	777 a	5 052
Zone 2 - Centre-Est	**	94	144 d	941	98 c	835	**	103	261 a	1 974
Zone 3 - Banlieue Est	48 a	368	140 a	1 689	129 a	1 520	5 a	70	322 a	3 647
Zone 4 - Ouest	25 c	215	290 a	1 849	172 a	1 329	**	79	502 a	3 472
Ville de Windsor (zones 1-4)	143 a	1 063	996 a	7 388	672 a	5 342	51 c	352	1 862 a	14 145
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	3 a	9	13 d	117	17 a	147	1 a	16	35 c	289
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	14 b	186	7 a	321	**	20	21 a	530
Windsor (RMR)	146 a	1 076	1 023 a	7 691	697 a	5 810	52 c	388	1 918 a	14 964

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Windsor

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre	**	16,7 d	12,0 c	15,9 a	14,2 c	18,9 d	**	**	13,6 c	17,1 a
Zone 2 - Centre-Est	**	**	15,2 d	16,4 d	9,1 b	13,4 c	2,1 c	9,7 c	11,8 a	14,5 a
Zone 3 - Banlieue Est	13,6 a	15,8 a	11,1 a	10,3 a	12,2 a	9,8 a	**	9,2 a	11,9 a	10,6 a
Zone 4 - Ouest	**	11,6 c	12,3 c	17,0 a	12,3 c	14,5 a	**	**	12,3 c	15,8 a
Ville de Windsor (zones 1-4)	14,8 c	14,9 a	12,3 a	14,9 a	12,3 a	14,4 a	**	15,7 d	12,6 a	14,7 a
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	20,0 a	28,6 a	7,3 a	13,8 d	1,8 a	12,8 a	0,0 a	8,3 a	5,1 a	13,5 a
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	5,0 a	8,6 a	2,4 b	4,0 a	4,0 d	**	3,4 b	5,4 a
Windsor (RMR)	14,8 c	15,0 a	11,9 a	14,8 a	11,4 a	13,8 a	**	14,6 c	12,0 a	14,4 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée¹ selon le nombre de chambres RMR de Windsor

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06	oct.05	oct.06
	à	à	à	à	à	à	à	à	à	à
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre	++	++	++	++	++	++	**	**	++	++
Zone 2 - Centre-Est	**	**	++	**	++	1,6 c	**	**	++	1,0 d
Zone 3 - Banlieue Est	0,7 a	++	++	++	0,5 b	++	**	**	++	++
Zone 4 - Ouest	++	++	++	++	++	++	**	**	++	++
Ville de Windsor (zones 1-4)	++	++	++	++	++	++	++	**	++	++
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	**	6,6 a	**	1,3 d	**	2,0 a	**	**	**	++
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	++	++	**	++	**	**	++	++
Windsor (RMR)	++	++	++	++	++	++	++	**	++	++

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative. Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Windsor (RMR)										
Avant 1960	20,0 d	14,6 a	14,1 c	17,4 a	**	18,5 d	**	**	16,0 d	17,7 a
1960 à 1974	7,5 c	10,1 c	8,6 b	11,3 a	8,8 b	10,2 a	**	6,3 b	8,5 a	10,7 a
1975 à 1989	12,1 c	**	8,1 a	12,5 a	8,0 a	10,3 a	**	3,9 a	8,1 a	11,4 a
1990 ou après	**	**	**	13,0 c	**	11,7 d	**	**	**	12,9 c
Tous les immeubles	13,5 c	13,5 a	10,2 a	13,3 a	10,0 a	12,0 a	11,2 d	13,5 c	10,4 a	12,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.i.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.i.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Windsor

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Windsor (RMR)										
Avant 1960	453 a	446 a	552 a	541 a	629 a	629 a	749 b	729 a	567 a	559 a
1960 à 1974	537 a	535 a	665 a	659 a	779 a	779 a	941 b	963 a	696 a	694 a
1975 à 1989	507 b	516 a	709 a	710 a	838 a	838 a	904 b	932 b	767 a	776 a
1990 ou après	**	**	677 a	668 a	805 a	780 a	**	852 b	790 a	757 a
Tous les immeubles	494 a	495 a	650 a	641 a	774 a	773 a	881 b	878 a	691 a	687 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	**	**	**	18,4 d	**	**	17,5 d	18,6 d
6 à 19 unités	**	12,8 d	15,5 d	16,9 a	13,1 c	14,2 a	**	19,5 a	14,1 c	15,7 a
20 à 49 unités	11,7 c	12,6 a	9,8 a	13,9 a	8,1 a	9,4 a	**	7,7 a	9,6 a	12,2 a
50 à 99 unités	**	14,4 c	6,7 a	10,9 c	6,7 b	9,5 a	4,2 d	3,2 a	7,3 a	10,3 a
100 unités et +	**	8,8 c	4,6 b	8,2 c	5,9 b	8,8 b	2,4 c	3,8 b	5,3 b	8,4 b
Tous les immeubles	13,5 c	13,5 a	10,2 a	13,3 a	10,0 a	12,0 a	11,2 d	13,5 c	10,4 a	12,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

I.3.2 Loyer moyen (\$) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Windsor

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Windsor (RMR)										
3 à 5 unités	395 c	405 b	526 a	525 a	652 a	653 a	807 c	736 a	609 a	599 a
6 à 19 unités	474 a	449 a	586 a	583 a	715 a	709 a	835 c	795 a	623 a	625 a
20 à 49 unités	490 a	489 a	647 a	637 a	808 a	809 a	734 c	953 b	683 a	681 a
50 à 99 unités	521 a	516 a	701 a	700 a	836 a	840 a	**	1 001 b	748 a	747 a
100 unités et +	573 a	574 a	737 a	741 a	865 a	868 a	1 087 a	1 136 a	784 a	789 a
Tous les immeubles	494 a	495 a	650 a	641 a	774 a	773 a	881 b	878 a	691 a	687 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a - Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b - Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c - Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d - Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

I.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble RMR de Windsor

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Centre	**	**	14,6 d	20,2 a	9,3 b	13,7 a	9,7 b	11,7 c	5,3 c	12,3 d
Zone 2 - Centre-Est	**	**	14,6 c	**	11,3 a	14,0 c	8,2 a	9,6 a	**	**
Zone 3 - Banlieue Est	10,9 d	**	14,0 a	11,9 a	10,9 c	9,9 a	5,7 a	**	7,9 a	6,2 a
Zone 4 - Ouest	**	**	14,6 d	14,0 c	8,4 b	14,6 a	6,2 c	11,5 a	a.l.u.	a.l.u.
Ville de Windsor (zones 1-4)	**	**	14,5 c	16,4 a	9,8 a	12,4 a	7,8 a	10,6 a	6,0 b	8,9 b
Zone 5 - Ville d'Amherstburg	12,5 a	23,3 a	5,4 a	10,8 a	**	**	**	a.l.e.	a.l.u.	a.l.u.
Zone 6 - Reste de la RMR	**	**	7,1 c	3,5 c	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Windsor (RMR)	**	**	14,1 c	15,7 a	9,6 a	12,2 a	7,3 a	10,3 a	5,3 b	8,4 b

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

**I.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée
selon la fourchette de loyers
RMR de Windsor**

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Windsor (RMR)										
Moins de 500 \$	**	15,0 c	**	21,6 d	**	**	**	**	16,5 d	18,7 d
500 à 599 \$	14,8 d	14,6 c	18,3 d	18,3 a	**	**	**	**	18,3 d	19,0 a
600 à 699 \$	8,0 c	3,6 c	10,3 a	15,9 a	**	17,9 d	**	**	11,8 a	16,2 a
700 à 799 \$	a.l.e.	**	6,4 b	10,4 a	13,6 c	12,0 c	0,0 d	**	9,4 a	11,3 a
800 à 899 \$	a.l.e.	a.l.e.	4,6 d	**	6,3 b	10,5 c	**	**	6,6 b	10,9 c
900 \$ et +	**	a.l.e.	4,2 c	6,4 a	5,1 c	7,6 b	**	7,2 c	5,4 c	7,4 b
Toutes les fourchettes	13,5 c	13,5 a	10,2 a	13,3 a	10,0 a	12,0 a	11,2 d	13,5 c	10,4 a	12,8 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :

a - Excellent, b - Très bon, c - Bon, d - Passable (utiliser avec prudence)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur [Méthode d'enquête](#) ou [Tableaux sur la fiabilité des données](#) pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

F

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca. Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :

Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!



Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
 - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Abonnez-vous

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
 - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants (Canada et provinces)*
 - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants (Canada et régions)*
- *Survол du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Abonnez-vous

Abonnez-vous

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
 - **Abbotsford**
 - **Barrie**
 - **Kingston**
 - **Guelph**
 - **Peterborough**
 - **Brantford**

Abonnez-vous

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation